



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Seminaristen i Karlstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Seminaristen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
188 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4627 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
165 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSavgift
808 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Seminaristen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 716411-2588 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Seminaristen 13	Karlstads Kommun	10 år	2029-01-01	1988
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 919
22	garageplatser	330
6	p-platser	72
Totalt 64 objekt		3 321

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Duran	Ordförande
Lise-Lott Robertsson	Ledamot
Anders Persson	Ledamot
Inger Brandt	Ledamot
Helena Elow	Ledamot
Theres Jeppsson	HSB-Ledamot
Inger Pettersson	Suppleant
Marcus Söder	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselotte Robertsson, Anders Persson, Inger Brandt, Helena Elow och Jonas Duran.

Revisorer har varit: Kenneth Pettersson med Jonas Delin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 1 % från 2025-01-01.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har under 2025 gjort löpande översyner i fastigheterna.

Under året har föreningen avslutat arbetet med renovering av balkonger samt gjort injustering av radiatorer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Ventilation
2023	Laddboxar
2024	Utbyggnad av p-platser

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av rökluckor
2028	Byte av 4 st tvättmaskiner

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	209	218	237	218
Skuldsättning, kr/kvm	4 627	5 235	5 325	5 409	5 375
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 150	5 235	5 325	5 409	5 375
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	165	168	149	149	147
Årsavgifter, kr/kvm	808	800	755	728	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	93	95
Nettoomsättning, tkr	2 550	2 518	2 369	2 125	2 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	-163	167	221	-123	185
Soliditet, %	35	35	34	33	34

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar i samband med övergång till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 589 649 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 188 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 200 001	0	0	3 200 001
Underhållsfond, kr	4 595 325	0	108 525	4 703 850
S:a bundet eget kapital, kr	7 795 326	0	108 525	7 903 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	395 595	167 371	-108 525	454 441
Årets resultat, kr	167 371	-167 371	-162 826	-162 826
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	562 966	0	-271 351	291 615
S:a eget kapital, kr	8 358 292	0	-162 826	8 195 466

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 475 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	562 966
Årets resultat, kr	-162 826
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	400 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 475
Balanseras i ny räkning, kr	291 615

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 549 565	2 518 210
Övriga rörelseintäkter		0	7 450
Summa Rörelseintäkter		2 549 565	2 525 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 608 628	-1 434 383
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 905	-135 332
Personalkostnader	Not 5	-86 550	-74 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-580 971	-341 475
Summa Rörelsekostnader		-2 330 054	-1 985 718
Rörelseresultat		219 511	539 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	13 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 590	-386 503
Summa Finansiella poster		-382 337	-372 571
Resultat efter finansiella poster		-162 826	167 371
Resultat före skatt		-162 826	167 371
Årets resultat		-162 826	167 371

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 046 586	21 644 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	982 697
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 046 586	22 627 557
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		350	350
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		350	350
Summa Anläggningstillgångar		22 046 936	22 627 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		0	1 464
Skattekonto		8 975	20 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	84 188	174 993
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		93 163	197 014
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	1 553 286	1 210 157
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 553 286	1 210 157
Summa Omsättningstillgångar		1 646 449	1 407 171
Summa Tillgångar		23 693 385	24 035 078

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 200 001	3 200 001
Fond för yttre underhåll	4 703 850	4 595 325
Summa Bundet eget kapital	7 903 851	7 795 326

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	454 441	395 595
Årets resultat	-162 826	167 371
Summa Fritt eget kapital	291 615	562 966

Summa Eget kapital

8 195 466 8 358 292

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 383 570	11 570 175
Summa Långfristiga skulder		11 383 570	11 570 175

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 650 305	3 710 220
Leverantörsskulder		139 910	59 732
Skatteskulder		1 920	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	33 200	23 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	289 014	313 606
Summa Kortfristiga skulder		4 114 349	4 106 611

Summa Skulder

15 497 919 15 676 786

Summa Eget kapital och skulder

23 693 385 24 035 078

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219 511	539 942
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	580 971	341 475
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	580 971	341 475
Erhållen ränta	253	13 932
Erlagd ränta	-374 164	-388 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 571	507 020
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	103 851	7 389
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	59 227	-193 503
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	163 078	-186 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 649	320 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-241 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-241 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-246 520	-262 770
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-246 520	-262 770
Årets kassaflöde	343 129	-183 114
Likvida medel vid årets början	1 210 157	1 393 271
Likvida medel vid årets slut	1 553 286	1 210 157

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningsprincip

Övergång till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 357 700	2 334 677
	Hyrer garage och parkeringsplatser	187 200	178 400
	Hyrer förbrukningsbaserad	577	5 133
	Övriga primära intäkter	5 288	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 550 765	2 518 210
	Hyresbortfall	-1 200	0
	<i>Summa</i>	-1 200	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 549 565	2 518 210
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-242 315	-225 636
	Snö och halk-bekämpning	-9 964	-65 603
	Reparationer	-32 125	0
	Planerat underhåll	-191 475	-100 545
	El	-63 948	-57 411
	Uppvärmning	-333 023	-318 029
	Vatten	-139 407	-113 980
	Sophämtning	-52 870	-62 368
	Fastighetsförsäkring	-52 373	-47 204
	Kabel-TV och bredband	-120 105	-117 476
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 064	-58 657
	Tomträttsavgäld	-305 235	-305 236
	Övriga driftkostnader	-3 723	-27 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 608 628	-1 499 145

2024 års siffror är inte jämförbara med fg års bokslut då de är anpassade efter vår bokslutsmall.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-476	-1 579
	Administrationskostnader	-6 857	0
	Extern revision	-9 938	-1 074
	Konsultkostnader	0	-28 500
	Medlemsavgifter	-20 200	-20 200
	Föreningsverksamhet	-9 591	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 844	-19 217
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 905	-70 570

2024 års siffror är inte jämförbara med fg års bokslut då de är anpassade efter vår bokslutsmall.

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 755	-26 070
	Övriga arvoden	-37 783	-31 383
	Sociala avgifter	-20 012	-17 075
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-86 550	-74 528

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-510 947	-206 450
	Avskrivning på markanläggning	-70 024	-24 125
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-110 900
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-580 971	-341 475

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 123 200	26 123 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	241 250	0
	Årets investeringar	0	241 250
	Omklassificeringar	1 529 497	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 893 947	26 364 450
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 719 590	-4 489 015
	Årets avskrivningar	-580 971	-230 575
	Omklassificeringar	-546 800	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 847 361	-4 719 590
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 046 586	21 644 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	51 000 000	48 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	25 488 000	25 488 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 488 000	25 488 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 529 497	1 529 497
	Omklassificering	-1 529 497	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	0	1 529 497
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-546 800	-435 900
	Årets avskrivningar	0	-110 900
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	546 800	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	0	-546 800
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	982 697

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 188	174 993
---	--------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	84 188	174 993
---	---------------	----------------

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken	1 533 286	1 210 157
---------------	-----------	-----------

Swedbank	20 000	0
----------	--------	---

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 553 286	1 210 157
-----------------------------	------------------	------------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,28%	2026-12-01	3 403 785	0
Stadshypotek	2,62%	2027-03-30	325 000	50 000
Stadshypotek	3,48%	2027-09-01	3 866 433	42 604
Stadshypotek	2,88%	2029-09-30	796 250	65 000
Stadshypotek	3,10%	2030-09-01	3 463 700	0
Stadshypotek	2,95%	2028-09-01	3 178 707	88 916
			15 033 875	246 520

Långfristig del	11 383 570
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	246 520
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	3 403 785
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	3 650 305
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	246 520
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	986 080
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	26 609	14 263
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	6 591	8 790
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	33 200	23 053
-----------------------------	---------------	---------------

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	222 020	249 153
	Upplupna räntekostnader	12 553	4 127
	Övriga upplupna kostnader	54 441	60 326
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	289 014	313 606

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering

Jonas Duran
Ordförande

Lise-Lott Robertsson
Ledamot

Anders Persson
Ledamot

Inger Brandt
Ledamot

Helena Elow
Ledamot

Theres Jeppsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Pettersson
Internrevisor

Stefan Mott
Extern revisor, utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 412035 HSB Brf Seminaristen i Karlstad
Org.nr 716411-2588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 412035 HSB Brf Seminaristen i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 412035 HSB Brf Seminaristen i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

Kenneth Pettersson
Intern Revisor

Stefan Mott
Godkänd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Seminaristen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jonas Duran

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:14:02



Anders Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:17:55



Inger Brandt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:19:42



Lise-Lott Robertsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:16:13



Helena Elow

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:22:34



Theres Jeppsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:16:32



Kennet Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:25:59



Stefan Mott

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:13:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Seminaristen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kennet Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:27:02



Stefan Mott

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:14:51



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.